

高雄建築

攜手 讓高雄有美好的明天

南科30年 高雄力拼5年趕上

第十六屆第一次會員大會紀實

打造北高雄交通新主幹道 新台17線助攻產業與發展

高鐵延伸開進高雄車站 城市再造新引擎

女性思維挺進房市 土地一姊穩紮穩打



高雄車站空拍圖

封面照片提供：交通部鐵道局南部工程分局



高雄市不動產建築開發
商業同業公會

The Real Estate Development
Association of Kaohsiung

TOTO

於日常 品味非比尋常

NEOREST LS

賦予衛浴獨上的靈魂

以流線外型 勾勒時尚

綴波紋飾條 三色恣選

盡享隨心所嚮 日常始得以鑑賞



NEOREST[®]
LS

商品圖僅供參考，商品外觀或規格因應台灣使用環境可能略有不同，歡迎至各經銷點參觀實品

TOTO台灣東陶股份有限公司 www.twtoto.com.tw
偉翔展示中心 | 高雄市前金區中華四路273號 | 07-2610700



DESIGN
AWARD
2022



reddot winner 2022

02	建築心聲	南科30年 高雄力拼5年趕上	理事長 柯俊吉
06	繼往開來	本會第十六屆第一次會員大會紀實 附「第十六屆理監事芳名錄」	編輯部
15	市政建設	打造北高雄交通新主幹道 新台17線助攻產業與發展	高雄市政府 編輯部彙整
18	港都櫥窗	鹽埕再現風華 老屋重生開啟高雄記憶窗口	高雄市政府 編輯部彙整
23	聚焦高雄	房屋稅2.0 多屋族及建商餘屋成本大增	編輯部
27	法規探討	高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點	高雄市政府都市發展局
34	市場行情	六都房市呈現調整趨勢 高雄波動較大、桃園相對穩健	六都地政局 編輯部彙整
37	焦點話題	高鐵延伸開進高雄車站 城市再造新引擎	高雄市政府 交通部鐵道局 編輯部彙整
41	建材新知	低碳排外牆塗料工法 高樓大廈不再下磁磚雨	虹牌油漆 永記造漆工業(股)公司
45	人物專訪	女性思維挺進房市 土地一姊穩紮穩打 專訪 利富建設董事長 陳美云	編輯部
49	會務活動	新任柯理事長肩負重任 衆望所歸	編輯部
56	編輯手記	新交通舊城區同步起動 期待未來新高雄	編輯部

廣告索引

封面裡 TOTO偉翔建材有限公司	22 博麟水電材料有限公司	48 冠軍建材高宇旺股份有限公司
05 舜聯建材事業有限公司	26 凱撒衛浴股份有限公司	55 高豐衛浴有限公司
14 大亞電線電纜股份有限公司	36 YKK AP台灣華可貴建材股份有限公司	封底裡 合歡鋁門窗企業有限公司
17 台灣日立江森自控空調 設備販賣股份有限公司	39 591新建案	封底 德匠名廚股份有限公司
21 三洋磁磚雄洋有限公司	40 虹牌油漆 永記造漆工業(股)公司	
	44 HCG和豐企業股份有限公司	



建築心聲

南科30年 高雄力拼5年趕上

專訪 本會理事長 柯俊吉

當全球面臨極端氣候與經濟變局疊加的關鍵時刻，各地天災頻仍，令人憂心，人禍更無預警地衝擊產業運作，關稅政策逐步造成影響，加上信用管制緊縮與稅負調漲，皆預示未來三年台灣房地產業將面臨更嚴峻的挑戰。

首先感謝會員及同業的支持，讓我有機會為大家服務，承接歷任理事長優異的領導與服務精神，面對空前嚴峻的市場挑戰，公會將與會員攜手同行，扮演好溝通與橋梁的角色。

我觀察到幾個當前值得深思的現象：

第一、市場長期面臨缺工與缺料問題，導致建築成本高漲、工期延宕，不僅衝擊業者獲利，也使買方承壓，若能導入新工法或尋求替代解方，公會技術委員會將積極提供支援。

第二、小型住宅的規劃需要重新思

考，過去十多年以小型住宅為主軸，支撐首購與投資買盤，但25至35坪的小型住宅在實際使用上仍存在諸多不便。如今市場出現投資客退場與銷售困難的跡象，是否該考慮縮減此方面的比重，改以規劃實用的2房或3房設計為主，著重採光、通風與衛浴機能，讓整體空間配置更貼近實用與人性，應可獲得更多買方共鳴。

第三、應將「生活方式」的觀念導入建案，應不僅僅只談坪數與房價，而是從居住品質與社區機能為出發點，結合基礎設施與公設設計，打造全新的生活型態，從公寓轉型為區域型社區大樓，生活模式也應該同步升級，提升居住層次與附加價值。



此外，公司本身的經營管理也需與時俱進，現今買方重視品牌信任與後續服務，老客戶的轉介與好口碑，是最有效的行銷手段。企業本身也應強化內部的組織力與執行力，善用AI工具創造附加價值，並落實財務與風險控管，未來若能在可控範圍內持續規劃並穩健推案，將能為不確定性的時代預做準備。

相對於其他五都，高雄是比較幸運的城市，由於過去產業外移與房價基期較低，空屋反而成為接收新產業的緩衝空間，如今南科歷經30年才有現今的規模，高雄若能全力以赴，五年內便可迎頭趕上。台積電P1～P3廠已動工，陸續將進入量產階段，P4與P5廠也正在規劃中，高雄產業轉型才剛起步，發展潛力指日可待。

高雄的條件在六都中最具競爭力，氣候宜人、土地充裕，重大建設也積極在推動，除了市政府積極招商引資外，國道、捷運、南北科學園區、公辦都更重劃

區捷運聯開等建設，如雨後春筍展開，預期將吸引更多人口與資金流入，亦是高雄的嶄新起點，只要政府寬鬆信用管制、適度刺激消費與房市，就能重啟房地產作為經濟火車頭的引擎，亦是最有潛力成為全台灣的領航者。

發行人 | 柯俊吉

社長 | 黃証彥

編輯委員 | 陳又齊 翁志賢 蔡曜鴻 許國慶 黃湘允 張雅婷 蔡雨欣 楊題銓 許承凱 張家豪
李昇達 方啓樟 方冠凱 吳柏辰 江肇偉 梁德興 唐 承 鍾育霖 歐洲豪 陳信龍
郭俊毅 董家廷 林哲鋒 謝百剛 戴嘉聖 林峰旭 邱全弘 蔡宗叡 陳致傑 黃頌舜
柯建昌 涂麗雅 陳宜熙 盧慈香 黃亮勳 張峻嘉 陳前佐 洪振耀 任 勛 劉人豪
林怡妍 卓昱廷 蔡緯翰 呂偉誠 黃添銘 陳健豪 陳俊男 許祐綾 楊明展 吳彥儒
會務顧問 | 張 調 郭敏能 陳武聰 張永義 黃烱輝 陸炤廷 李昆澤 賴瑞隆 許智傑 林岱樺
邱志偉 邱議瑩 李柏毅 柯志恩 康裕成 曾俊傑 曾麗燕 陳麗娜 黃柏霖 鄭光峰
李喬如 郭建盟 陳麗珍 陳玫娟 黃香菽 蔡金晏 黃紹庭 方信淵 黃文志 黃啟川
李登木 余政憲 蔡天贊 林佩樺

建築顧問 | 羅必達 鄭純茂 林子森 張文明 李東樵 羅仲廷 麥仁華 張貴財 尤炯仁 蔡暲賢
侯政成 呂彥龍 黃國忠

財稅顧問 | 張晉誠 陳萬彬 李國銘

法律顧問 | 周章欽 江雍正 吳玉豐 何曜男 陳樹村 黃如流

水電顧問 | 蔣順田

地政顧問 | 陳安正 賴碧瑩 蔣惠州

不動產估價顧問 | 周士淵

總編輯 | 陳鴻益

執行編輯 | 網路地產王

執行秘書 | 張麗卿 鄭園蓉 葉思岑 李金鳳

美術設計 | 黃品森視覺設計

發行所 | 高雄建築會刊

封面照片提供 | 交通部鐵道局南部工程分局

地址 | 高雄市前鎮區民權二路6號26樓之2

電話 | 07-3385691 傳真 | 07-3385812

網址 | www.kaoarch.org.tw

製版印刷 | 德昌印刷廠股份有限公司

- ◆ 中華民國114年06月出刊
- ◆ 中華民國69年元月創刊
- ◆ 行政院新聞局局版台誌字第7543號
- ◆ 台灣南區郵政管理局雜誌交寄執照南台字第277號

浴室情境・由浴櫃開始改變



modern elegance
matte bath furniture

professional bath furniture manufacturer



專營浴室櫃.系統櫥櫃企業工廠
舜聯建材事業有限公司 | 高雄市鳳山區建國路一段398號
旭聯建材事業有限公司 | TEL:07-7406858 FAX:07-7905718



繼往開來

本會第十六屆第一次會員大會紀實

文 | 編輯部

本會於114.3.21.下午三時假漢來大飯店龍鳳廳舉行「第十六屆第一次會員大會」，此次大會為本會之年度盛事，也是南台灣各社團最注目的焦點，深受政府機關、不動產建築開發業及社會各界重視與矚目，在會員代表大會中，第十五屆理監事團隊承擔之任務畫下階段性完美的句點，順利完成了傳承的歷史任務，同時選出了第十六屆理事長及理監事，各會員公司踴躍參與，有1,324位代表出席，加上絡繹不絕的貴賓，場面盛大隆重。

大會由第十五屆理事長陸炤廷主持，對於本次大會致贈花籃之各界單位，採投影方式於會場輪播，以表感激寵賜名花佳卉之意。會中並頒發榮譽理事長、本會顧問、熱心公益會員公司、協力廠商、第十五屆全體理監事紀念獎座，與致贈全勤理監事精美紀念品，以感念對本會貢獻之熱忱，之後全體理監事致贈理事長陸炤廷「振翼凌空」銅雕乙座，感謝陸理事長任

內領導本會積極推動會務，爭取各項法規權益，為會員把關，熱心同業事物暨社會公益、公關拓展之貢獻。

會中陸理事長致詞感謝與會嘉賓及所有會員先進的鼓勵與鞭策，以及理監事團隊、各委員會及會務人員的全力支持。三年匆匆而過，從2022年就任至今，經歷了疫情過後的房市甦醒期、爬升期、高峰期及至今的冷卻期，我們一起見證了高雄最繁盛的榮景，也一起體驗了買氣驟降的殘酷。未來市況艱辛，必須嚴陣以對，站在第一線的公會任重道遠，要掌握最新瞬息萬變的市況，傳達給會員，第十五屆理監事們堅守崗位團結一致，所有會務及工作正常運作，維繫產業動能，溝通府會，創造友善環境，感謝大家充分支持及配合，順利完成各項任務。

本會本諸於回饋社會之精神，長期投入社會公益，無論學術界、環保、地政、消防、藝文界及弱勢團體，本會均能本於



大愛回饋之精神，協助支持與贊助，展現我建築同業取之社會之風範及善心，今後仍將以團結之傳統，繼續為會員爭取各項權益與生存發展空間，使會務推展更加順利，共同永續基業打拼。

會中聽取理、監事會113年度會務工作報告，並順利審查通過113年度決算、114年度預算書及工作計畫書等多項議案，包括配合中央政府修正通過本會正名為「高雄市不動產建築開發商業同業公會」議案。

在會員代表團結和諧氣氛下，大會進行第十六屆理監事選舉，由大會司儀宣讀選舉規則後，出席會員代表熱烈進行選舉程序，同時鼓掌通過選出一位總監票人，由監事會召集人翁志賢擔任理事、監事開票總監票；其餘四位監票人為：居富開發總經理黃証彥擔任理事一號票櫃開票監票、頌真建設董事長黃頌舜擔任理事二號票櫃開票監票、欣巴巴事業副總經理黃湘

允擔任監事一號票櫃開票監票、友眾建設副總經理陳信龍擔任監事二號票櫃開票監票。

經電腦計票結果順利選出33位理事、6位候補理事、11位監事、2位候補監事，隨即召開第十六屆第一次理監事聯席會，由新當選理事投票推選光洲建設董事長柯俊吉高票當選為第十六屆理事長，鼎宇建設總經理張家豪、仰德建設總經理李昇達、吉隆建設副總經理方啓樟當選常務監事，張家豪總經理更被推舉為監事會召集人，柯理事長提名隆大營建副董事長陳又齊為副理事長，經全體理監事鼓掌通過。本會第十六屆理監事會，繼承了本會領導團隊之大業，傳承永續邁向新紀元的重責大任。



理 事 長：柯俊吉

副理事長：陳又齊

常務理事：翁志賢 黃証彥 蔡曜鴻 許國慶
黃湘允 張雅婷 蔡雨欣 楊題銓
許承凱

理 事：方冠凱 吳柏辰 江肇偉 梁德興
唐 承 鍾育霖 歐洲豪 陳信龍
郭俊毅 董家廷 林哲鋒 謝百剛
戴嘉聖 林峰旭 邱全弘 蔡宗叡
陳致傑 黃頌舜 柯建昌 涂麗雅
陳宜熙 盧慈香

監事會召集人：張家豪

常務監事：李昇達 方啓樟

監 事：黃亮勳 張峻嘉 陳前佐 洪振耀
任 勛 劉人豪 林怡妍 卓昱廷

候補理事：蔡緯翰 呂偉誠 黃添銘 陳健豪
陳俊男 許祐綾

候補監事：楊明展 吳彥儒

選舉結束，第十六屆新任理事長柯俊吉表示：在歷任榮譽理事長建立的基礎上，未來公會會務的推動，將由新任理監事團隊共同肩負，共同發揮團隊精神，並秉持服務會員與回饋社會為重任，極力與政府機關溝通，為會員爭取最大權益。

在一片歡樂與道賀聲中，本會第十六屆理監事會在新任理事長柯俊吉領導下正式成軍，大家在建築之夜熱歌勁舞中進行會員大會餐，愉快和樂中圓滿結束此一不動產業界盛事。

第十六屆理監事芳名錄

理
事
長



柯 俊 吉
光洲建設董事長

副
理
事
長



陳 又 齊
隆大營建副董事長

常
務
理
事



翁 志 賢
振美建設總經理



黃 証 彥
居富開發總經理



蔡 曜 鴻
京城建設董事長特助



許 國 慶
堅山建設董事長



黃 湘 允
欣巴巴事業副總經理



張 雅 婷
友友開發常務董事



蔡 雨 欣
華友聯開發特別助理



楊 題 銓
三發地產總經理



許 承 凱
城揚建設副總經理

理事



方冠凱
太普開發總經理



吳柏辰
德旺建設董事



江肇偉
福懋建設執行董事



梁德興
國產建材廠長



唐承
郡都建設董事長



鍾育霖
三地開發董事長



歐洲豪
五福建設副董事長



陳信龍
友眾建設副總經理



郭俊毅
皇苑建設副董事長



董家廷
全誠建設經理



林哲鋒
一功營造董事



謝百剛
都市建設總經理



戴嘉聖
龍廷建設董事長



林峰旭
林旺建設董事長



邱全弘
百立建設總經理



蔡宗叡
壹起飛建設執行長

理事



陳致傑
永信建設特別助理



黃頌舜
頌真建設董事長



柯建昌
善寬建設董事長



涂麗雅
晨均建設總經理



陳宜熙
龍駭建設董事長



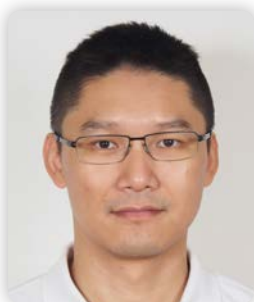
盧慈香
台塑建業總裁

監事會召集人



張家豪
鼎宇建設總經理

常務監事



李昇達
仰德建設總經理



方啓樟
吉隆建設副總經理

監事



黃亮勳
亮勳企業總經理



張峻嘉
南統建設副總經理



陳前佐
本業建設總經理



洪振耀
祥城建設總經理



任勳
明裡建設總經理



劉人豪
華雄建設總經理

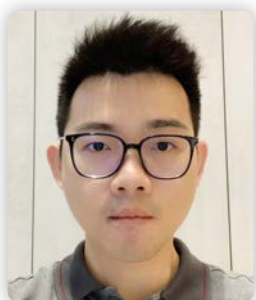


林怡妍
居興建設副總經理



卓昱延
歐揚建設特別助理

候補理事



蔡 緯 翰
健暉建設特別助理



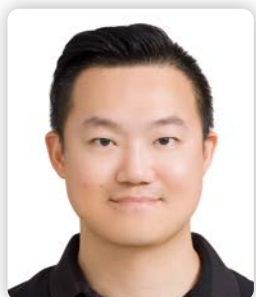
呂 偉 誠
國城建設專案經理



黃 添 銘
福運開發董事長



陳 健 豪
晶發地產副總經理



陳 俊 男
希望建設總經理



許 祐 綾
築巢危老都更董事長

候補監事



楊 明 展
寬祺開發總經理



吳 彥 儒
蕎維建設執行總監

這不只是國內 最高等級的電纜， 也是鏈結明日 創新發展的網路。

大亞的345kV特高壓電纜，不但是第一家得標台電工程的廠商
也是台電電線電纜工程唯一零事故的廠商



市政建設

打造北高雄交通新主幹道 新台17線助攻產業與發展

文 | 編輯部彙整

資料來源 | 高雄市政府

為因應北高雄交通需求與產業發展，高雄市政府積極推動「濱海聯外道路」建設，又稱「新台17線」。該道路為串聯橋頭、楠梓、左營與梓官等地區的重要幹道，全長約7.3公里，南北段工程分期推動。其中，南段第二期工程已於113年12月13日正式動工，象徵新台17線建設再邁進重要一步。

新台17線起自橋頭區典昌路，終點至左營南門圓環，橫跨北高雄數個行政區。全線以德民路為界分為南北兩段，北段（典昌路至德民路）已於111年6月通車。南段則分三期開發：第一期（德民路至中海路）於112年10月開工，預定115年6月完工；第二期（中海路至必勝路）為目前主力工程，全長約2.8公里，預計於115年底完工。

南段二期設計為30公尺寬的平面道路，採雙向六車道規劃，工程區域穿越左營海軍軍區與周邊校區，屬整體工程中施工難度

最高、協調時間最長的一段。市府與國防部多次協調都市計畫變更，克服軍事設施限制，終於定案路型並完成用地取得，展現地方與中央攜手合作的成果。

高雄市長陳其邁表示，新台17線是北高雄極為關鍵的交通建設，不僅串聯左營、楠梓與梓官等區，更能有效紓解原台17線



新台17線路線示意圖



高雄濱海聯外道路南段2期動土

與翠華路一帶長期的交通壅塞。他指出，隨著台積電進駐楠梓、中油高煉廠轉型、高雄大學特區人口快速增長，聯外道路的改善已刻不容緩。南段二期完工後，將大幅縮短左楠地區與濱海路廊的通車時間，並提升周邊地區發展動能。

交通效益方面，市府預估新台17線全線完成後，可縮短橋頭至左營約2.6公里路程，節省15分鐘車程，減少原台17線約30%至50%的交通量。對楠梓產業園區而言，這條道路將是人流與物流最重要的出入口，也有助吸引更多半導體與科技產業聚集，強化高雄作為南部科技走廊核心的戰略地位。

除了基本交通功能，新台17線南段也導入綠色設計理念。南段二期沿線將打造總面積約8,200平方公尺的綠帶空間，路燈全面採用節能光源，符合市府推動淨零碳排政策。市府表示，此為未來城市道路標準化樣

貌，兼顧通行效率與生態環境。

新台17線的推動獲得中央全力支持，此段工程有海軍重鎮、歷史古蹟，克服難題眾多，左楠地方現階段發展快速，台積電等高科技大廠陸續進駐，新台17線配合南部半導體科技重鎮開闢，加速建設進度。

另行政院亦已核定「楠梓園區聯外交通整體計畫」，規劃包括國道楠梓匝道、台1線匝道與園區連絡道等三大工程，預計117年全面完工。未來搭配新台17線，可構築完整的環狀快速路網，支撐楠梓科技園區與整個北高雄的產業發展與交通運能。

新台17線不只是道路建設，更是高雄城市轉型與區域均衡發展的重要支撐。隨著工程持續推進，未來這條路網將結合智慧交通與永續設計，提升北高雄的整體交通效率，串聯產業聚落與生活機能，為高雄打造更便捷、宜居的都市環境。

日立變頻冷氣 真正省電霸主 銷售第一*

張鈞
日立冷氣品牌代言人

air

*真正省電霸主係指2025.1.31止，家用變頻機種RAC-22NE3之CSPF 12.5與他社同等級機種於經濟部能源局網站登錄之數值比較。
*銷售第一依據Gfk2024年台灣家用冷氣零售銷量調查。



港都櫺窗

鹽埕再現風華 老屋重生開啟高雄記憶窗口

文 | 編輯部彙整

資料來源 | 高雄市政府

在高雄鹽埕區的巷弄街角，曾經斑駁褪色的老屋立面，從去年起便開始悄悄煥然一新。鏽蝕的鐵欄杆被重新刷上亮色塗料、掉落的磁磚以近似原貌的材質補回，窗框換上仿舊氣密窗，一棟棟老屋重拾舊時風采，彷彿訴說著屬於港都的記憶故事。

這一切，來自高雄市政府文化局推動的「老屋重生運動」。計畫鎖定鹽埕區內1971年（民國60年）以前興建的老屋，由市府出資協助外觀修繕，盼能藉此保存歷史紋理、延續街區風貌，也鼓勵更多屋主加入，為城市的歷史注入嶄新生命。

第一槍從瀨南街打響

去年6月，瀨南街上一棟60年歷史的透天厝成為「老屋重生運動」首批完工個案之一。屋主李先生表示：「這是父母當年親手打造的房子，雖然老舊，但我們全家都捨不得拆。」立面磁磚剝落、滑軌鐵門早已鏽蝕不堪，但由於老建材難尋、工法

繁複，遲遲無法整修。直到文化局主動接觸，並與高雄大學建築系合作派遣設計與修繕團隊，這棟老屋終於迎來轉機。

「我們希望透過專業設計與工法修復立面，保留老屋原貌，但同時也要考量居住舒適與使用安全。」國立高雄大學校長、建築系教授陳啟仁說。他與團隊負責協助老屋現勘、設計與施工監督，並強調





攝影：Carter / 照片提供：高雄市政府新聞局

「修舊如舊」的原則，例如在李宅的修繕過程中，即便只是補一片磁磚，也要找尋與原色最接近的材料，以維持視覺一致性，這場由公部門與民間共同參與的修繕行動，不僅改善居住環境，也讓屋主再次看見老家的價值。

老街風貌的整體再造

鹽埕區曾是高雄的政治與經濟中心，街區內保有大量具有歷史特色的建築。近年隨著青創進駐與美食產業發展，鹽埕轉型為潮流文青聚落，成為最具城市魅力的老街代表。

文化局長王文翠表示，許多老屋因年久失修，加上雜亂招牌與冷氣管線，原有美感難以辨認，這次計畫就是要針對這些外觀進行整治。本次老屋重生計畫涵蓋立面清洗修補、窗框更換、管線整理與空調外機移設等，經費由市府全額補助，屋主無須負擔。同時，文化局也強調修繕後不會將建築指定為文化資產，避免增加屋主

負擔。

目前除首棟完工的瀨南街老屋外，另有兩棟施工中、八棟已取得同意書準備進行設計，目標是推動鹽埕區整體街景提升，讓老街區能在保留歷史紋理的同時，也展現現代感與生活美學。

老屋改建典範：「帕鉑候工所」的文化重生

除了外觀修繕，高雄也出現將歷史建築成功活化為商業空間的案例。2024年開幕的旅宿空間「帕鉑候工所」即為代表。該案原為港務局於民國57年（1968年）建造的單身宿舍，過去為船員與港口勞工等候上工的臨時休憩所，建築本體歷經多年閒置，如今在團隊巧手整建下，搖身一變成為擁有16種特色房型的設計旅店。

旅店保留原始水泥外牆、鋼窗與老式樓梯，並導入復古元素，如碧綠大理石、木質家具與挑高陽台設計，讓人感受60年代港區氛圍。帕鉑候工所坐落於駁二藝術



攝影：Carter / 照片提供：高雄市政府新聞局

特區旁，地理位置得天獨厚，已成為青年旅人與文青必訪的新地標，也證明老建築可以轉型為城市亮點，創造文化與經濟雙贏。

持續翻新，等待更多故事發生

文化局表示，老屋立面修繕資格以民國60年（1971年）以前興建為基準，並需提出房屋所有權與稅單影本。目前已逐步推動後續名單，期望透過首案成果吸引更多屋主參與。

陳啓仁教授表示，修繕過程最困難的往往不是技術，而是溝通，團隊花費大量時間與屋主討論方案，希望在保留歷史特色的同時，也回應住戶實際生活需求。

高雄的老屋重生運動並非復古懷舊的裝飾性工程，而是一場從根本出發的城市紋理修補計畫，讓人們重新發現生活的背景，也讓港都的歷史有機會繼續說故事。



WEBSITE

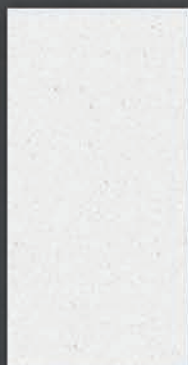
石尚水磨石

Shishang Terrazzo

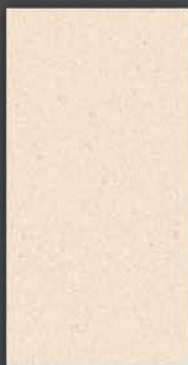
598X298mm

新品上市

防滑性佳，地壁兩用，極致耐磨，室內外空間首選



HR3662621



HR3662222



HR3662623



HR3662924

雄洋有限公司

E-mail | sanyo.kas@msa.hinet.net

TEX | 07-3710607 FAX | 07-3710584

Address | 高雄市仁武區鳳仁路10之4號



環保宅的先行者，由我家開始

環保截油槽



榮獲2018年台灣
創新技術博覽會

金牌獎

BA-133

過濾油脂

運用油水自然分離原理，分池過濾設計，體積小好安裝。

防止阻塞

有效過濾油脂，防止皂化污水堵塞水管，輕鬆保養清理。

阻隔惡臭

水封設計可阻隔排水管惡臭及蚊蟲侵擾，保持環境衛生。





聚焦高雄

房屋稅2.0 多屋族及建商餘屋成本大增

文 | 編輯部

高雄市依中央房屋稅條例部分條文修正，並參照財政部公告之相關基準及辦法擬具《高雄市房屋稅徵收自治條例》草案，114年1月21日經議會三讀通過，自113年7月1日實施，114年5月開徵，並採「自住減稅、多屋增稅」的方向規劃執行，多屋族及建商餘屋的持有成本大增，未來可能會推升房租及房價。

高雄市政府財政局長陳勇勝表示，本次修正重點主要以住家用房屋稅稅率為主，修訂《高雄市房屋稅徵收自治條例》重點如下：

一、單一自住稅率由1.2%降為1%

本人、配偶及未成年子女合計全國僅持有1戶房屋，供自住且房屋現值在一定金額以下者，稅率由1.2%降為1%，預估高雄市約有42萬戶納稅人受惠。由於113年7月1日起自住房屋須本人、配偶或直系親屬設有戶籍，尚未設立戶籍的屋主，一定要

在今年3月24日前將戶籍遷入，才能適用1.2%或1%較優惠的稅率。

二、非自住住家用房屋課徵稅率

- (一) 出租申報租賃所得達租金標準或繼承取得之共有房屋按全國總持有應稅房屋戶數課徵房屋稅，4戶以內每戶1.5%；5－6戶每戶2%；7戶以上每戶2.4%。
- (二) 起造人待銷售房屋按持有期間課徵房屋稅，起課1年以內，每戶2%；1－2年，每戶2.4%；2－4年，每戶3.6%；4－5年，每戶4.2%；超過5年，每戶4.8%。
- (三) 上述房屋類型以外之房屋按全國總持有應稅房屋戶數課徵房屋稅，2戶以內每戶3.2%；3－4戶每戶3.8%；5－6戶每戶4.2%；7戶以上每戶4.8%。

三、其他特定房屋，如：供住家使用之公



有房屋、勞工宿舍、包租代管及公同共有房屋等12類房屋，不納入全國總持有戶數計算，屬出租申報租賃所得達租金標準或繼承取得共有者，為單一稅率1.5%，其餘則按2.0%課徵。

網路地產王表示，其中修正最大的便是全國總歸戶及戶籍設定，將原來分散在各縣市的房屋統整計算，使累計後的持有稅率大增，扣除自用之外，2戶以內就高課3.2%；稅基也是大幅調整，房屋評定現值中的標準造價及路段率也是調高，因此今年的房屋稅比起去年增加許多。

網路地產王表示，房屋稅2.0的主要影響分為兩部分，其一是多屋族持有不動產稅負增加，尤其是新成屋，2房新成屋的房屋稅平均約在5萬以上，換算每月大約增加4,000元—5,000元，未來極有可能轉嫁到房租，等原來的租約到期後，新租約可能會反映新增成本了。

其二是房價可能再度拉升，起造人待銷售房屋持有的時間愈長，課徵的稅率就愈高，屋齡超過5年甚至高達4.8%，新增的持有成本，建商也是會轉嫁到售價上，對於原本希望藉由提高持有稅率以增加供給、降低房價的初衷，可能背道而馳了。

豪宅也是一大苦主，隨著高雄房市熱度持續升溫，市府針對高價住宅加強課稅管理，「豪宅稅」成為近年房屋持有成本的重要議題之一。根據財政部與高雄市稅捐稽徵處規定，只要房屋總價或單價達到特定標準，就可能被列為「高級住宅」，須繳納加成房屋稅。

若住宅符合以下任一條件，就可能被認定為豪宅：房地總成交金額達新台幣3,000萬元（含車位）以上；每坪單價達新台幣50萬元以上。



一旦被列為高級住宅，其房屋稅的稅基計算方式也將不同於一般住宅。依據現行制度，高級住宅的房屋現值會以標準單價加計**120%**的加價比率進行評定，再乘以適用稅率計算房屋稅額。

以房屋現值為例，若某住宅的標準單價為每平方公尺**10,000**元，經加價比率計算後，其現值將達每平方公尺**22,000**元，對應稅額也將顯著提高。

此外，地段率亦是影響豪宅稅額的重要因素。高雄市依區域發展狀況設有不同

地段率，三民區、苓雅區、前鎮區等精華地段的地段率高達**35%**以上；而偏遠地區如那瑪夏區僅為**8%**，顯示稅額差異將隨地點而有顯著落差。

豪宅的標準認定一直有爭議，單總價制定的邏輯、縣市的分類，以及坪數的設定等等，都有待回歸市場現況調整，畢竟近年房價變動大，豪宅定義應該跟著浮動調整，課高稅才比較具有說服力。





caesar

E.FANCY

自動掀蓋 CA1387





法規探討

高雄市政府審查容積移轉 申請案件許可要點

資料來源 | 高雄市政府都市發展局

高雄市政府原訂定之「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」採以公告土地現值作為代金金額申請移入容積之作法與母法「都市計畫容積移轉實施辦法」第9條之1需委託3家以上專業估價者查估之規定不符，為推動淨零城市及因應容積移轉折繳代金採市價估價方式，修正高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點部分規定，自114年1月23日發布，並自114年10月7日起施行。

公發布日：民國 102 年 03 月 25 日

修正日期：民國 114 年 01 月 23 日

發文字號：高市府都發規字第11430385300號令

法規體系：都市發展局

一、為規範本市容積移轉申請案件之許可條件，並依都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）第四條第一項規定，訂定本要點。

二、容積移轉申請案件之許可條件，除本辦法、都市計畫書或其他法規另有規

定外，依本要點之規定。

三、容積移轉申請案件以本府都市發展局為受理機關，並應提送高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）審議。但接受基地屬第六點第五款之土地，且其累計

容積不超過百分之九百者，得不提送都設會審議，逕由受理機關審核。

前項累計容積，包含法定容積、增額容積、容積獎勵、容積移轉或依其他法規增加之容積。

容積移轉申請案件審查作業流程，如附圖一。

四、送出基地除依古蹟土地容積移轉辦法申請者外，以下列土地為限：

- (一) 經本府公告之歷史建築所定著之土地。
- (二) 為改善都市環境或景觀，提供作為公共開放空間使用之可建築土地。
- (三) 依都市計畫法指定為道路、園道、公園、體育場所、廣場、綠地（帶）、兒童遊樂場用地、排水道用地、溝渠用地或河道用地之私有公共設施保留地。但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。

五、送出基地所有權人依本辦法提出移出容積之意願後，應經送出基地目的事業主管機關許可，並登載於受理機關網站。

前項許可，由各該目的事業主管機關以本府名義為之。

六、接受基地除依古蹟土地容積移轉辦法申請者外，以下列未實施增額容積之土地為限：

- (一) 以大眾捷運場站、臺鐵捷運化車站及本府指定之交通轉運中心為中心，半徑四百公尺範圍內，街廓完整之住宅區、商業區或特定專用區土地。但範圍外之街廓剩餘面積不足原面積二分之一者，全街廓納入。
 - (二) 前款以外，以前款大眾捷運場站、臺鐵捷運化車站及本府指定之交通轉運中心為中心，半徑八百公尺範圍內，街廓完整之住宅區、商業區或特定專用區土地。但範圍外之街廓剩餘面積不足原面積二分之一者，全街廓納入。
 - (三) 依都市計畫書或其他法規規定得為接受基地之土地。
 - (四) 面臨十公頃以上已開闢公園用地之住宅區、商業區或特定專用區土地，且連續面臨公園長度在二十五公尺以上或達周界總長度六分之一以上。
 - (五) 前四款以外之住宅區、商業區或特定專用區土地。
- 前項第一款至第四款土地之範圍，由本府公告之。

七、接受基地之可移入容積，不得超過下

列規定：

- (一) 前點第一項第一款及第四款：基準容積之百分之三十。
- (二) 前點第一項第二款：基準容積之百分之十五。
- (三) 前點第一項第五款：基準容積之百分之十。
- (四) 前點第一項第三款：依都市計畫書規定辦理；其未明定者，依前三款規定辦理。

八、接受基地面前應臨接已開闢寬度八公尺以上之都市計畫道路，或臨綠地（帶）並與已開闢八公尺以上都市計畫道路相臨接；其臨接道路面寬應達八公尺以上，且面積達一千平方公尺以上。

接受基地面前臨接之園道用地或道路用地間夾有河道用地、綠地用地、園道用地供人行者，以接受基地側之道路認定其寬度。接受基地之可移入容積量，其上限以臨接計畫道路寬度定之，其規定如下：

- (一) 第六點第一項第一款及第四款之接受基地：已開闢之計畫道路寬度達八公尺以上未滿十二公尺者，可移入容積量為基準容積之百分之二十；達十二公尺以上未滿十五公尺者，可移入容積量為基準容積之百分之二十五；達十

五公尺以上者，可移入容積量為基準容積之百分之三十。

- (二) 第六點第一項第二款之接受基地：已開闢之計畫道路寬度達八公尺以上未滿十二公尺者，可移入容積量為基準容積之百分之十；達十二公尺以上未滿十五公尺者，可移入容積量為基準容積之百分之十二；達十五公尺以上者，可移入容積量為基準容積之百分之十五。

- (三) 第六點第一項第三款之接受基地：可移入容積上限為基準容積之百分之三十者，依第一款規定辦理；可移入容積上限為基準容積之百分之十五者，依第二款規定辦理。

- (四) 第六點第一項第五款之接受基地：已開闢之計畫道路寬度達八公尺以上者，可移入容積量為基準容積之百分之十。

前項接受基地臨接已開闢計畫道路之寬度，由道路主管機關認定之。

九、接受基地應優先適用容積移轉並達可移入容積之百分之八十後，始得申請容積獎勵。

前項容積獎勵累計不得超過基準容積之百分之二十。

前二項規定，於依都市更新條例或於

中華民國一百十六年五月三十一日前
依都市危險及老舊建築物加速重建條
例規定申請容積獎勵者，不適用之。

十、申請移入容積之接受基地，得依本辦
法第九條之一規定折繳代金。容積移
轉代金金額＝（含折繳代金移入容積
之接受基地價格－未含折繳代金移入
容積之接受基地價格）。

前項容積移轉代金，其金額由本府委
託三家以上專業估價者查估，並經高
雄市不動產估價師公會（以下簡稱公
會）協審後採中位數評定；其所需費
用，由接受基地所有權人或公有土地
地上權人負擔。

前項協審公會，應將協審人員及機制
報受理機關備查；異動時，亦同。

受理機關得委託公會協助辦理下列事
項，並由受理機關公告之：

- （一）專業估價者遴選作業及建立名
冊。
- （二）訂定估價報告書格式範本。
- （三）估價報告書協審、複審及爭議處
理事項。
- （四）訂定估價師公會協審及專業估價
者收費標準。

容積移轉折繳代金作業流程，如附圖
二。

十一、接受基地之地下室開挖率，以不超

過百分之八十為原則。但因基地條
件特殊且符合建築基地綠覆率規定
者，得提出基地保水及植栽綠化具
體對策，並提送都設會審議通過
後，酌予提高開挖率。

十二、接受基地之綠覆率，不得小於百分
之八十。

前項綠覆率，以綠覆面積佔法定空
地之百分比計算之。

十三、接受基地應設置雨水貯集設施，並
依高雄市綠建築自治條例第十四條
規定辦理。

十四、送出或接受基地之土地在二筆以上
者，其公告土地現值按申請當期各
筆土地公告現值及面積加權平均計
算之。

接受基地之土地在二筆以上且位於
不同土地使用分區者，其容積率按
各筆土地面積加權平均計算之。

十五、申請容積移轉，應檢具本辦法第十
六條所定文件及第五點許可證明文
件向本府都市發展局提出申請。但
屬第六點第一項第一款至第四款之
接受基地者，並應檢具接受基地鄰
近地區公共設施服務品質與交通影
響之分析資料。

前項規定，於依本辦法第十一條規定再次申請者，亦適用之。

十六、申請容積移轉案件經審議（核）通過後，除第四點第一款土地外，接受基地所有權人應於限期內完成下列事項，始得由受理機關以本府名義核發容積移轉許可證明：

- （一）取得送出基地所有權。
- （二）清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係。
- （三）將送出基地贈與本府並辦理移轉登記。
- （四）繳納代金完竣。

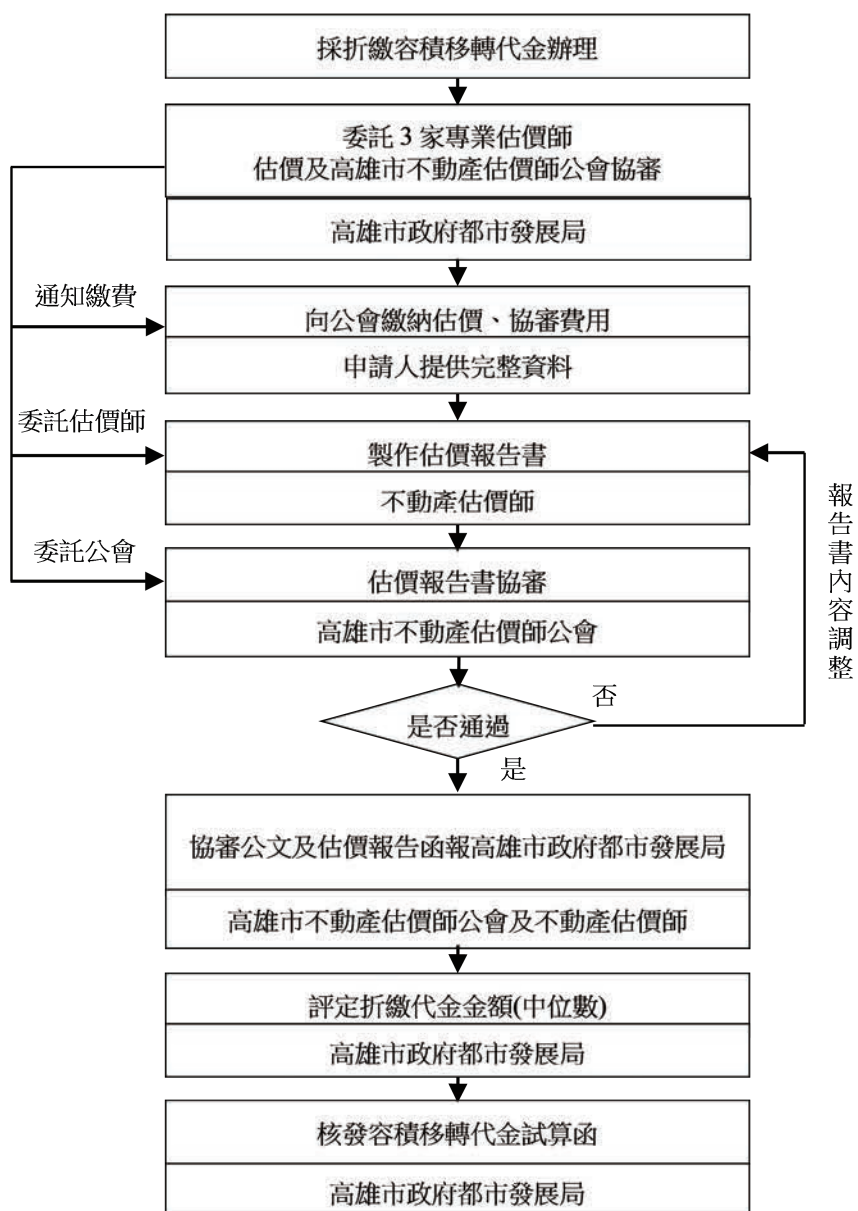
十七、申請容積移轉許可所需之稅捐、規費及其他必要費用，由申請人負擔。

十八、容積移轉許可證明核發後，受理機關應將相關資料送本府建築主管機關、使用分區證明核發機關及土地登記機關，辦理套繪、登錄及建檔管理。

十九、第八點自中華民國一百十四年十月七日起施行。



附圖二 容積移轉折繳代金流程圖





市場行情

六都房市呈現調整趨勢 高雄波動較大、桃園相對穩健

文 | 編輯部彙整

資料來源 | 六都地政局

根據六都地政局最新統計數據顯示，六都在近一年來的建物買賣移轉棟數變化呈現各自不同的起伏趨勢。高雄市的變化尤為引人注目，不僅年增率出現顯著下滑，月增率亦呈現負值，市場冷卻程度較其他都會區更為明顯。

在2024年5月至2025年4月的十二個月份中，高雄市的買賣移轉棟數呈現盤整向下的趨勢，2024年5月為5,194棟，其後逐步下降，至2025年1月下探至2,342棟，創下本期間最低紀錄；2月與3月略為回升至2,632棟與3,026棟，但4月再度回落至2,504棟。相較2024年4月的4,202棟，今年4月年增率達-40.4%，六都中變動相對較為明顯，月增率面也呈現-17.3%，顯示近期交易動能明顯偏弱。

與高雄形成對比的是新北市。新北市在2025年4月的買賣移轉棟數為3,803棟，與3月的3,735棟相比小幅上升1.8%，顯示交易市場略有回穩，年增率同樣為負，達-36.5%。自2024年5月的6,636棟高點逐步滑落至2025年1月的2,869棟後，新北市在2月至4月間持續緩步回升，顯示買氣仍具支撐力。

台中市亦呈現類似新北市的變化。台中在2025年4月的交易量為3,206棟，與上月的4,094棟相比下滑21.7%，月增率為六都中最低。與去年同月相比則下降21.3%，年減幅度與其他都會區相當。觀察近一年數據，台中市在2024年7月曾創下5,969棟的高峰，隨後便逐月減少，2025年1月達3,249棟，略有反彈後再度滑落至3,206棟。

桃園市方面，2025年4月的移轉棟數為3,472棟，月增率約為2%，略有回溫。與2024年4月的3,709棟相比，年增率減6.4%，六都中年減幅最小，買氣相對穩定。桃園在2024年7月曾達4,993棟，之後略為回落但未見劇烈波動。

台北市則延續了成交量低迷的態勢。在2025年4月的交易量為2,123棟，較上月的2,401棟減少11.6%，較2024年4月的2,496棟減少14.9%。由於2024年本已偏低，整體

波動幅度相對較小。最高點出現在2024年7月的2,953棟，自此便逐月下滑，至2025年1月僅1,604棟，回升後仍未回復至年中水準。

台南市則是另一個受衝擊顯著的城市。2025年4月的交易量為1,768棟，雖然較3月的1,550棟成長14.1%，但與2024年4月的2,428棟相比仍下降27.2%。台南在去年7月的交易量為2,316棟，之後長期徘徊在2,000棟上下，未見明顯復甦。儘管月增率為正，但年減率仍居高不下，顯示市場回溫力道不足。

綜觀六都，2025年4月僅桃園、新北與台南呈現正向月增率，其餘三市皆為負值。而在年增率方面，六都皆為負值，顯示整體房市環境仍處於下行階段。其中高雄的年減率最高，顯示其市場修正幅度最劇；反觀桃園則表現相對穩定，年減幅度最小。

高雄市的市場變化值得特別關注。從2024年5月的5,194棟一路下探至2025年4月的2,504棟，反映出市場買氣需要激勵。即便3月短暫回升至3,026棟，4月仍出現下修趨勢。高雄在各月份的交易量多維持於3,000棟以下，且僅在去年5月與7月突破4,000棟，其餘時間皆呈現保守交易態勢。

整體而言，六都房市在過去一年受到各種因素影響，呈現明顯的收縮趨勢。高雄市無論是月增率或年增率的排名，皆顯示今年以來市場交易動能相對不足，但初估目前為過渡修整時期，待2026年台積電廠陸續完工量產、下游廠商也接續進駐，預料市場買氣從下半年起逐漸回升，不過對買方來說，過渡時期應該反而是進場的好時機。

六都交易移轉棟數變化

行政區	2024年5月	2024年6月	2024年7月	2024年8月	2024年9月	2024年10月	2024年11月	2024年12月
台北市	3,034	2,619	2,953	2,560	2,259	2,255	1,977	2,470
新北市	6,636	5,369	5,980	5,747	5,666	4,362	4,427	4,597
桃園市	4,276	4,642	4,993	4,727	3,857	3,658	3,906	4,358
台中市	4,918	4,725	5,969	4,996	5,033	4,108	4,391	4,651
台南市	2,843	2,399	2,316	2,510	2,199	2,285	1,906	2,032
高雄市	5,194	4,048	4,344	3,987	3,503	2,975	3,217	3,337
合計	26,901	23,802	26,555	24,527	22,517	19,643	19,824	21,445
行政區	2025年1月	2025年2月	2025年3月	2025年4月	2024年4月	4月月增減率		4月年增減率
台北市	1,604	1,851	2,401	2,123	2,496	-11.6%		-14.9%
新北市	2,869	3,579	3,735	3,803	5,993	1.8%		-36.5%
桃園市	2,789	3,071	3,405	3,472	3,709	2.0%		-6.4%
台中市	3,249	3,200	4,094	3,206	4,075	-21.7%		-21.3%
台南市	1,380	1,258	1,550	1,768	2,428	14.1%		-27.2%
高雄市	2,342	2,632	3,026	2,504	4,202	-17.3%		-40.4%
合計	14,233	15,591	18,211	16,876	22,903	-7.3%		-26.3%

資料來源：六都地政局
資料彙整：網路地產王

YKK
ap[®]

連續20年
日本理想品牌第1名

不用隨時被看見，
但要一直默默守護。

一生
一起
守護你。

永續服務

日本專業安裝技術

日本頂級水密窗



焦點話題

高鐵延伸開進高雄車站 城市再造新引擎

文 | 編輯部彙整

資料來源 | 高雄市政府、交通部鐵道局

高鐵南延屏東案正式拍板進入高雄市中心，將以「高雄方案」延伸至高雄車站，為高雄這座南方重鎮注入前所未有的交通動能。根據交通部鐵道局規劃，此路線從高鐵左營站延伸至屏東六塊厝，採潛盾工法進行施工，全長**25.9**公里，行車時間預估約**25**分鐘。此舉不僅為高屏地區建構完整交通動線，更為高雄市的都市更新與未來發展打下基礎。

高雄車站經歷超過二十年的鐵路立體化工程，於**107**年完成地下化後，近年來不斷完善周邊設施，成為結合交通、文化與休閒的新型城市核心。**2024**年底，「高雄綠之丘」廣場正式啟用，成為車站的新地標。廣場設計採下沉式空間與無柱大型天棚結構，不僅展現建築美學，更考量市民休憩與轉乘需求。鋼構總重逾萬噸、模擬雲朵的天花板與台灣原生植栽，共同營造出如城市大公園般的氛圍。

車站本體融合百年歷史的帝冠式舊站風貌與現代設計，象徵高雄鐵道發展的傳

承與轉型。結合車站東西兩側道路、周邊商業大樓與旅館設施，提供旅客更完善的生活機能與旅運體驗。

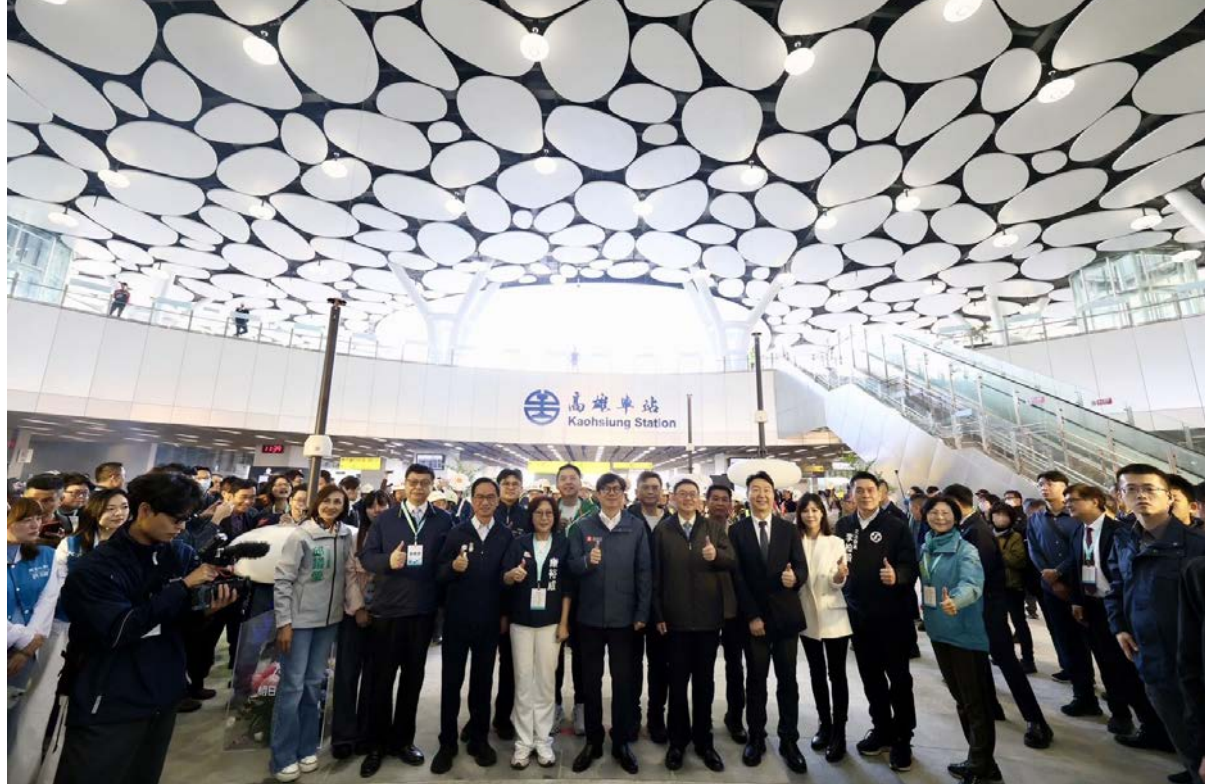
高鐵南延定案 帶動高雄都更全面啟動

選擇進入高雄車站的「高雄案」不僅交通便利性高，更有助於平衡南北高雄的發展。相較於先前評估的「左營案」，「高雄案」雖工程成本較高，但具備可行性與長遠發展潛力。

隨著高鐵延伸確定進駐高雄車站，交通部與高雄市政府也將攜手推動車站周邊



高雄車站俯視圖 交通部鐵道局南部工程分局授權使用



高雄車站廣場、天棚啟用典禮，市長陳其邁陪同行政院長卓榮泰、交通部部長陳世凱及多位民意代表共同見證歷史性時刻。

的大規模都市更新。鐵道局指出，將設置專責平台與地方各局處協調，處理站體與捷運黃線工程介面、交通接駁整合、周邊建物更新等議題，高雄車站周邊現有許多老舊四層樓住宅，藉此更新契機，不僅改善市容，更可打造新型態的智慧生活圈。

目前高雄市政府已啟動車站前第一環區的重大都市更新計畫，積極對外招商，引進民間資源。近期並分別於高雄與台北舉辦兩場「高雄車站專用區四、五公辦都更案」招商說明會，吸引眾多建設公司、壽險業者與開發團隊代表到場參與，現場反應熱烈，充分展現產業界對高雄車站周邊重大開發潛力的高度關注與投入意願。

車站周邊機能日臻成熟 匯聚多元城市能量

今日的高雄車站早已不僅是單純的交通設施，更是匯聚生活、商業與文化的城市心臟。除了台鐵、高鐵與未來捷運黃線交會於此，形成多元轉乘網絡，提升通勤與旅運便利性。生活機能則涵蓋傳統商圈如三民市場、建國市場，以及周邊的商業

大樓、旅館、學校與醫療資源。新啟用的「高雄綠之丘」廣場結合綠地、藝術與休憩空間，成為市民與旅客共享的都會綠洲。未來隨著高鐵延伸進駐與都市更新啟動，高雄車站周邊將轉型為集交通、商業、文化與居住於一體的現代生活核心區。

高雄的下個百年 從高鐵進城開始

高鐵延伸不只是「一條線」或「一個點」的建設，而是牽動整個城市發展脈絡的重要工程，透過中央與地方攜手合作，將高雄打造為真正的南方國際交通樞紐，並以車站為核心，向外擴展綠意、商機與宜居生活。

高鐵直通高雄市中心，為這座城市揭開了下一個百年的序章。在交通網絡日趨完善的同時，高雄也將以嶄新姿態迎接更多機會與挑戰，展現其成為國際港都、創新城市與生活首選之地的潛力。

591廣告·就是比較準！

新建案 智能優選

只提供比FB更精準的線索

591

facebook

用戶受眾

房產平台
使用者為潛在購房需求準客

難以精準觸達購房核心群體

曝光群體

渠道多元觸及全站客戶
引流至詳情頁轉化線索

用戶誤觸機率高

留線索方式

手機號+驗證碼
保證線索真實性

僅提供手機號
無法保證線索真實性

線索唯一性

系統自動排重
保證線索唯一性

無法有效排重

The image shows a screenshot of the 591 Real Estate platform. It features a property listing for a new building with a large image and text. Below the listing is a reservation form with a calendar for selecting dates (12/23 to 12/26) and a section for entering contact information (name, phone number, and email). The form also includes a checkbox for agreeing to terms and conditions.

歡迎與我們聯絡

TEL 02-8511-3266

EMAIL info@digitm.com.tw

掃QR碼查看更多



單液PU防水材大躍進

超耐水POLYOL樹脂 ▶ 超強緻密性阻絕水氣 ▶ 600% ↑ 伸長率

No.789 單液 PU 防水材

One component
polyurethane
waterproofing
material



永記造漆工業股份有限公司
YUNG CHI PAINT & VARNISH MFG. CO., LTD

台灣.高雄市小港區沿海三路26號

TEL:886-7-8713181 FAX:886-7-8715443

<http://www.rainbowpaint.com.tw>



建材新知

低碳排外牆塗料工法 高樓大廈不再下磁磚雨

文 / 圖 | 虹牌油漆 永記造漆工業(股)公司

「第一座全棟外牆塗料工法的建築！」

坐落在高雄大寮區的一幢白皚皚的亮澤建築，彷彿是從豔陽天光映入的淨白，與周邊豐潤的自然風光，連綿為盛景，在一次次試煉與嚴格產品測試之下，首次挑戰將樓高15層的集合式住宅，採用全棟噴塗外牆漆，這不僅是工法的再次創新革命，也再造現代建築美學的全新標誌。

從考察到測試，甚至是工法的研製與調整上，讓全棟高達15層的外牆塗料，擁高水準的安全品質，實現了在地產業支持在地產業的理想，一起建設高雄，讓高雄能更好。

一抹優質外牆塗料 不再擔心磁磚雨下不停

創新建材，追求健康永續，不斷尋求創新，就會一直再創全新高度，精湛工法必須仰賴時間的試煉與證實。這次外牆使用的全彩崗岩漆（RAINBOW PRO STONE PAINT）具有以下優點：

- 1.花崗岩質感：塗層點面相融、片材深淺堆疊，完美展現天然花崗岩的自然紋理與層次質感。
- 2.輕質安全：優異的附著性，負重遠小於石材，減輕建築物負重，無磁磚掉落風險，替代貼磁磚的最佳選擇。
- 3.剛柔並濟：石材質感且兼具彈性之塗層，有效抵抗裂紋，達到外牆防護的效果。
- 4.耐候耐久：高耐候樹脂添加無機彩砂，耐候不黃變；塗層緻密且富含彈性，抗汙優異更耐久。





5. 施工便捷：不受基材面影響，能適用多種建築物之造型塗裝，修補簡單不耗工。

全彩崗岩漆採用水性高品質耐候樹脂及無機彩砂，為高耐候裝飾塗料。模擬真實花崗岩色點，塗層點面相融、片材深淺堆疊，完美展現天然花崗岩的自然紋理與層次質感，真實程度可與花崗岩建材搭配使用，色點與色彩一致，設計於一般花崗岩建材無法完成的曲面造型，使建築設計更容易達成。

須注意新水泥牆因含有大量水份與游離鹼性質，會降低漆膜性能與附著性，必須等2-3星期，待其完全乾燥後，水份值在12%以下，方可施工。

適用於建築物外牆、線板、特殊裝飾材及造型材等。適用建築類型：大樓透天、別墅、商辦、民宿、飯店、公共建設等。

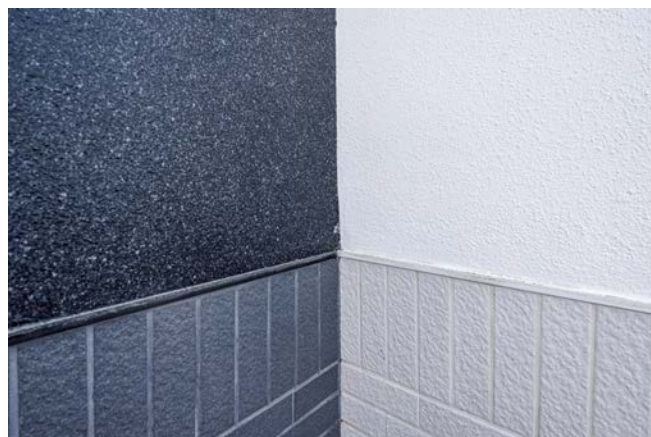
集合式住宅是台灣地狹人稠的發展產物，愈往高樓層建造，已是必然趨勢，但老舊建物，常常在興建數十年之後，發生令人憂心的「磁磚雨」現象，已經成為各地區大樓的常態，不僅安全出現疑慮，磁

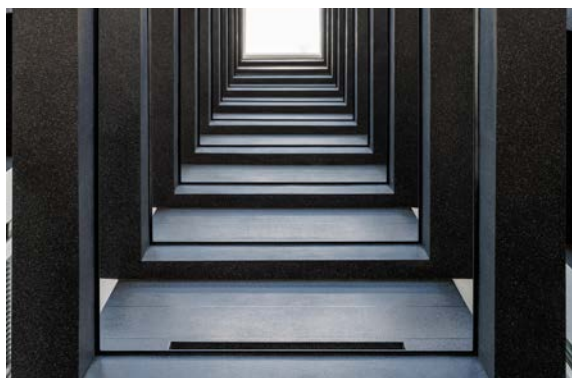
磚剝落、工安危機，造成住戶與管委會之間的常見糾紛。

甚至是全球氣候持續暖化，極端劇烈氣象時有耳聞，亦常常發生在台灣，無論是強降暴雨、高溫等，都是每一幢建物會面臨到的挑戰，然而，「低碳排工法」便是形塑健康永續基根的解決方案。

低碳排的建築工法 迎向綠色永續生活

近年來，磁磚的施作，受到嚴重缺工、施工品質參差不齊，造成許多掉磚問題之外，其實一直以來，磁磚在製造、運送，甚至貼磚過程中，都會造成相當大量的耗損，產生許多廢棄物。





為降低碳足跡與碳排放量，減緩地球暖化，給予大地多一份守護，轉而使用低碳排的外牆工法是趨勢，外牆塗料必須考量到阻水、防腐蝕和耐候性能，以減少日後的維護成本，在噴塗之前，只需先做一層防範措施，打底粉光修潤，即使在豔陽照射下，牆體都能呈現完美平整，同時為了避免空鼓聲產生，達到品質絕佳狀態。

「大寮區建案亦是在完工之後，經歷了一年多的日曬雨淋考驗，甚至遇上花蓮大地震，和凱米、山陀兒兩個強烈颱風的侵襲，藉極端狀況，可以驗證塗材料的特性及優點，像是雨後自潔優良性能，並且塗料品質對人體和環境完全無害，能夠保障居住者健康，即是永續住宅的目標與優勢。」

住宅再進化

美感與安全有時是背道而馳，但在塗料公司與建設機構的合作案中，證實兩者絕對可以一致同行。

透過外牆塗料手法，輕量化了視覺感受，從遠處眺望時，儘管樓層最高，卻注入相當輕盈的現代姿態，一反早期現代主義的玻璃、金屬和混凝土等現代強烈語



彙，在塗料噴塗之下，呈現獨特樣態。



HCG

生物能
和成免治沖洗馬桶座

簡單純淨
打造自然療癒力





人物專訪

女性思維挺進房市 土地一姊穩紮穩打

專訪 利富建設董事長 陳美云

在傳統以男性為主的房地產圈中，女性角色較為罕見，想要立足生存，更要付出加倍努力。30年前進入房地產業的利富建設董事長陳美云也不例外，雖然本身是中興地政的本科生，具備優於一般人的專業起點，卻也是一點一滴累積實務經驗，秉持專業與熱誠才能獲得認同信任，最後更投入門檻最高的建築原料市場－土地開發。

陳美云董事長表示，中興地政畢業後歷經潤泰建設、復華建經及中國建經，分別擔任業務行政及企劃，一路走來倚賴著對工作的熱情與責任感，認真學習累積經驗，後適逢中國建經高雄分公司擴大經營規模回到高雄，以其地政系學歷及專業經驗擔任業務主管，順利開啓另一人生階段。

個性決定命運，是亙古不變的真理。陳董基於對專業的好奇心，開始接觸學校沒有教的實務事務，包括解析地籍圖、謄本、鑽研建築規劃等等，旺盛的求知慾為

日後的專業奠定基礎。她說她就是憑藉著一股熱情，不斷嘗試跳出自己的框架，每次新的任務都能激發她探索陌生領域的決心，都是突破自我的挑戰，藉由不斷的挑戰，積累了更多專業知識。

成立利富建設，也是一個夢想，在了解建築的來龍去脈之後，便想要蓋棟自己理想中的房子，於是決定再一次勇敢，往夢想飛奔前進。憑藉著女性特有的耐心與細膩，從女性使用的日常為規劃重點，諸



「城驛」個案—外觀



「敦園」個案—客廳

如工作後陽台大於客廳前陽台，因為後陽台的使用頻率遠高於前陽台；後陽台必須有格柵設計，避免風大時晾曬的衣物被風吹去；電動曬衣架、頂樓曬被區、衛浴開窗、非開放式廚房等等，再加上每案都非常堅持的樑柱外推，凡此種種都是一個信念，一戶房子是多少人一輩子的追求，是一個家數代的傳承，更是對土地的一項承諾。建築不是在蓋一間房子，而是在蓋一個地標，在蓋一個家。

這種理念下規劃的住宅產品，倍受客戶肯定，新建案銷售穩定，公司經營步上軌道之後，她開始挑戰土地開發的領域。一開始陳董也是從試試看的心態做起，相對於男性土開的肅殺之氣，女性特有的細膩心思與耐心，讓地主面對女性開發的心態也比較和緩，使她更有機會深入了解地主的想法，提高土地整合的成功率。

土地整合的過程，需要運籌帷幄的設計、地政專業的建議以及法規的嫻熟掌握，才能成就土地開發的價值。陳董說，

談土地其實是各項學問的綜合，自己的態度立場要先調整好，土地絕不可能便宜買到的，要想盡辦法為地主開路，提出問題解決方案，最後再適度讓利，成功機率才會大幅提升。

整合土地的風險不是很大嗎？陳董說，是的，時間就是最大的變數，時間一旦拉長，市場價格變動、地主想法改變，都可能使之前的努力功虧一簣；基於地政人對土地的感情與熱愛，她仍然相信，土



「敦園」個案—外觀



在建工程「城海戀」個案—外觀3D

地是最好的投資，把錢存在土地上，土地很少辜負人，股市哲學在於賺「到」，多數有錢人於金融市場獲利後都以不動產保有資產，這就是土地的魅力所在。

最後她也坦言，近10年來的土地整合愈來愈困難，政府不斷疊加稅賦，從奢侈稅、房地合一稅等，都讓整合成本增加很多，難度愈來愈高。她認為政府應該針對土地整合適度放寬法規，土地是房地產最重要的原料，無論是都更或繼承，時間愈

長，土地持分就會更細碎，閒置的土地會愈來愈多，唯有放寬法令鼓勵整合，土地的力量才會重新甦醒、再次展現，也才能使更多的人能擁有自己安身立命的家。



「城真」個案—外觀（左）、門廳（右）



冠軍建材

為台灣 做得更好



ESG的領先者 冠軍建材集團

- 磁磚界第一家榮獲「再生綠建材」標章
- 磁磚界第一家榮獲「高性能綠建材」標章
- 磁磚界第一家完成ESG報告書
- 磁磚界第一家完成組織型碳盤查
- 磁磚業第一家完成建築資訊模型BIM元件建置公用平台
- 第一家與大型建設公司合作現場廢磚回收(搖籃到搖籃計畫)

全國首推科技節能石再生綠建材 搭配工法有效降低建築物室內溫度

建築效能(BERS) 符合建築外殼節能效率-EEV

符合綠建築指標 二氧化碳減量、廢棄物減量
日常節能指標-(EEV)、室內環境指標

綠色工法 科技節能石結合節能外牆乾掛系統

節能減碳 有效降低室溫4°C
冷氣耗能用電可減少 24%~36%

安全可靠 抗折强度高、吸水率低、維護成本低
適用新建物外牆、老屋拉皮



施工完成示意



綠色工法構件



會務活動

新任柯理事長肩負重任 衆望所歸

文 | 編輯部

本季重點在3月21日舉辦的會員大會－理監事改選，會員代表出席非常踴躍，政府首長、民意代表、各界貴賓、媒體記者均蒞會指導。特邀全聯會理事長楊玉全蒞會見證新舊任理事長交接，選舉第十六屆理監事及新任理事長柯俊吉，並提名通過副理事長由陳又齊擔任，推舉張家豪擔任監事會召集人等。

理事長上任後，便帶領新團隊馬不停蹄地進行市府長官拜會，分別拜會高雄市政府林欽榮副市長、地政局陳冠福局長、都發局吳文彥局長及工務局楊欽富局長，會中除相互交流增進情誼並提出本業心聲。

外部交流以參與招商說明會為主，包括4月1日參與高雄市政府舉辦「高雄市苓雅區五權段886地號等3筆土地都市更新事業」招商說明會，以及4月18日高雄市政府都發局舉辦「高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業公開評選實施者案」高雄場招商說明會，對活化更新地區範圍內之土地，充滿期待。

講座及研討會亦是本季亮點，4月16日本會與大高雄不動產建築開發公會、高雄市不動產代銷經紀公會、高雄市房屋市場調查協會聯合舉辦「高雄年度房地產市場報告講座」，精闢解析市場脈絡。

4月24日本會舉辦2025上半年「財稅研討會」，講析「營建業法令變動與查核實務分享」，針對營所稅申報法令變動、合建分售與自地自建之選擇及近期營建業查核實務案例等內容進行詳細說明。

本季聯誼則以高爾夫球聯誼賽為主，除了3月份的觀音山球場球敘之外，4月底遠赴日本茨城舉行為期5天4夜的高爾夫球聯誼賽，會友及眷屬總計32人參加，增進情感及球技交流。

會員代表大會

本會於114.3.21.下午三時假漢來大飯店九樓龍鳳廳舉辦「第十六屆第一次會員代表大會」，會員代表出席非常踴躍，政府首長、民意代表、各界貴賓、媒體記者均蒞會指導，場面熱烈。

- (一) 全聯會理事長楊玉全蒞會見證新舊任理事長交接。
- (二) 表揚榮譽理事長、顧問、熱心公益、協力廠商及第十五屆全勤出席理監事、全體理監事及理事長紀念獎牌。
- (三) 大會通過113年度決算書、114年度預算書及工作計畫書等多項議案。
- (四) 選舉第十六屆理監事，並選出新任理事長柯俊吉，及提名通過副理事長由陳又齊擔任，推舉張家豪擔任監事會召集人。



理監事會

114.4.17.假漢來巨蛋會館9樓金龍廳召開「第十六屆第二次理監事聯席會議暨就職授證典禮」，會議由理事長柯俊吉主持，出席理監事46人，會中除了共同研討會務發展及研議通過多項決議案以外，並邀請高雄市政府工務局楊欽富局長蒞會主持理監事就職授證儀式。



局處拜會

理監事新團隊 拜會市府長官進行意見交流

114.4.9.本會理事長柯俊吉親率副理事長陳又齊及新任理監事團隊，分別拜會高雄市政府林欽榮副市長、地政局陳冠福局長、都發局吳文彥局長及工務局楊欽富局長（相關業務主管亦出席陪同），會中除相互交流增進情誼並提出本業心聲。





各項會議

技術法規委員會

114.4.21召開第十六屆「第一次法規座談會」，本次會議由主任委員江肇偉主持，理事長柯俊吉、史曜齊建築師列席指導，副主任委員蔡曜鴻、許承凱、邱全弘、委員張家豪、張雅婷、吳柏辰、陳致傑、陳宜熙、張峻嘉、劉人豪、蔡政志、鄭定凱、謝贏賢、楊智傑、王瑛子、陳勇良、光洲建設代表周炫宇、善寬建設代表林佳宏、秘書長陳鴻益及副秘書長張麗卿等皆出席會議，會中除委員分享各自公司曾遭遇窒礙問題與解決方法，亦期盼共同朝雙贏目標而努力。



外部交流



招商說明會

114.4.1.高雄市政府舉辦「高雄市苓雅區五權段886地號等3筆土地都市更新事業」招商說明會，本開發區位處本市重要幹道之一，透過都市更新以提升該區之商業氛圍，本會副理事長陳又齊、秘書長陳鴻益共同出席。



114.4.18.高雄市政府都發局舉辦「高雄車站更新地區車站專用區四、五及部分第四種商業區土地都市更新事業公開評選實施者案」高雄場招商說明會，意為活化更新地區範圍內之土地，期待打造「高雄車站第一環圈」城市門戶，本會監事會召集人張家豪、秘書長陳鴻益共同出席。

會員服務

「高雄年度房地產市場報告講座」

114.4.16.本會與大高雄不動產建築開發公會、高雄市不動產代銷經紀公會、高雄市房屋市場調查協會聯合舉辦「高雄年度房地產市場報告講座」，會中邀請高雄市房屋市場調查協會理事長吳曜廷及實心整合行銷有限公司田大全執行總監分別主講，本會房屋市場委員會副主任委員董家廷及理監事、會員皆踴躍出席，會中講師精闢解析市場脈絡，出席會員皆受益良多。



2025上半年「財稅研討會」

114.4.24.本會假高雄市立美術館演講廳舉辦2025上半年「財稅研討會」，特邀請益誠聯合會計師事務所謝宗翰會計師蒞會講析「營建業法令變動與查核實務分享」，會議由財稅研究委員會主任委員卓昱延主持，監事任勛、候補理事黃添銘及會員出席逾280人，會中講師針對營所稅申報法令變動、合建分售與自地自建之選擇及近期營建業查核實務案例等內容進行詳細說明，出席會員受益匪淺。



辦理「履約保證審查」

本會於114.4.2.召開「預售屋履約保證機制—同業連帶擔保公司審核委員會」，由主任委員許國慶主持，審核通過名軒、集泰等2家建設公司申請「預售屋履約保證機制—同業連帶擔保」之2個建築個案。



會員聯誼

高爾夫聯誼賽

本會高爾夫聯誼會於114.3.28.假觀音山球場球敘，會長吳柏辰、副會長郭致宏、總幹事黃麟竣及會員多人參加，球賽後並在綠野山莊餐廳頒獎與餐敘，場面歡樂融融。



本會高爾夫聯誼會於114.4.26.~4.30.至日本茨城舉行五天四夜高爾夫聯誼賽，參加會友及眷屬共32人。行程由球隊會長吳柏辰率團前往日本球敘，本會榮譽理事長黃烱輝、副會長郭致宏、總幹事黃麟竣亦一同參加，幹事葉思岑隨團服務，增進會員情感及球技交流。



Roca

全球領導衛浴品牌



Smartly Attainable

智淨之享 一座到位

In-Wash[®] Ona 歐那一體式智能馬桶



tw.roca.com

高豐 KAO FENG
S I N C E 1 9 8 7

高豐衛浴有限公司 | 813 高雄市左營區明華一路231號
Tel: 07-557-0066 | www.kkaofeng.com

新交通舊城區同步起動 期待未來新高雄

文 | 陳韻如

這一季的房市溫度，全台都很有感，自去年第四季以來，好不容易捱過兩季寒冬，房市在3月起開始有所回溫；卻在突如其來的美國關稅政策影響下，內憂外患雙重打擊，房市再度陷於更深的低谷，從內政部公布的買賣移轉棟數統計中，看到全台六都全體噤聲，只能無奈地等待曙光。

高雄市算是六都中買氣起伏較大的，因為有台積電議題的加持，上升速度自是飛快，一旦受到外部因素影響，衝擊之下的萎縮也比其他五都明顯，4月年增率較去年同期衰退4成，市場之沉重難以言喻。

但是在這樣的氛圍下，規劃中的公共建設一刻都不能停，台17線連接橋頭、楠梓跟梓官，串聯濱海路網；高鐵延伸線開進高雄車站，為市中心的老舊社區點燃都更火苗，期待下一個高雄百年，就從高鐵進城開始。

鹽埕區的老屋再造，給予重生的新風貌，旅宿空間「帕鉑候工所」即為代表。該案原為港務局於民國57年（1968年）建造的單身宿舍，過去為船員與港口勞工等候上工的臨時休憩所，建築本體歷經多年閒置，如今在團隊巧手整建下，搖身一變成為擁有16種特色房型的設計旅店，十分具有代表性，期待類似的改造在高雄市遍地開花。

本期人物專訪為利富建設陳美云董事長，非常罕見地看到女性涉獵於土地市場，以其特有的細膩與耐心，一案案地完成男性肅殺世界裡不可能的任務，從中穿針引線、運籌帷幄的角色充分展現價值。這也為後續女性在房地產業的發展，開闢了一條新路。

五月是沉重的報稅月，房屋稅與綜所稅接連到來，尤其是新制的囤房稅，讓新成屋的屋主跌破眼鏡大感吃不消，政府以多屋族高稅率的沉重負擔，告知加重持有稅的時代已經來臨，一方面也以相對輕稅扶持包租代管業，鼓勵多屋族將代管事務交給業者，可以理解其用心；只是，持有成本升高對租屋族並不友善，租金指數是否會持續升高，必須持續觀察2年。

對房地產業來說，即便環境天氣陰沉，無法很開心，日子總還是得想辦法繼續過下去，這就是台灣人最珍貴的韌性；高雄更是如此，天黑黑，還是要打起精神繼續基礎建設、做好公共建設，為未來做準備，等曙光再起，照亮的將是陽光下最耀眼的新高雄。





合歡鋁門窗

Ho Huan Aluminum



CNS正字標記認證工場
ISO 9001認證工場



ORLANDO | ROCCA | ALURO

Beige is more than just a simple color – it is a world full of nuances and facets. It also brings calm and elegance to every room.

